

東洋大学学術情報リポジトリ Toyo University Repository for Academic Resources

## 短期借地契約における借地権の存続期間

著者	三和 一博
雑誌名	東洋法学
巻	13
号	3・4
ページ	75-80
発行年	1970-03
URL	<a href="http://id.nii.ac.jp/1060/00006118/">http://id.nii.ac.jp/1060/00006118/</a>

# 民事判例研究

## 一六 短期借地契約における借地権の存続期間

——最高裁大法廷昭和四四年一月二六日判決——

(土地明渡請求事件、最高裁昭四一(四)一三五六号上告棄却。一審大阪地裁昭二七(ハ)八九号ほか、昭34・4・27判決。二審大阪高裁昭三四(ハ)六〇四号ほか、昭41・8・23判決) 判例時報五七八号二〇頁

一 普通建物の所有を目的とする借地契約において、当事者が期間を三年と定めた場合に、借地権の存続期間は何年となるのか、というのが本件の問題である。借地法によれば、かかる短期の借地期間の定めは、「第二条……ノ規定ニ反スル契約条件ニシテ借地権者ニ不利ナルモノ」であるから、一条によって「之ヲ定メサルモノト看做」されるのであるが、その後の処理について説がわかれ、多数説は、このような場合の借地権の期間は、二条一項の適用によって三〇年(または六〇年)になると解してきたのであるが(三審・借家法及び借地法八七頁、薬師寺・借地借家法論二七頁、薄根・借地借家法フメンタ星野・借地借家法四一頁、石川「不動産賃借権の存続期間」契約法大系三三五頁など多数)、これにたいし、できるだけ短期を約定しようとする当事者の意思を尊重して、二条二項所定の範囲で最短期間たる二〇年(または三〇年)となると解する有力な少数説(我妻・賃権各論中巻一の四八七頁、加藤・民法教(賃権)八七頁、山主・賃権法各論一三七頁など)が対立している。

かかる問題について、最高裁は大法廷判決において、一五人のうち一三人の裁判官の多数意見をもって、いわゆる

普通建物の所有を目的とする賃貸借においては存続期間は契約の時から三〇年となる、という判断を示して解決を与えたのである。そしてこれにたいしては、**反対意見**（大隅蔵判官、田中裁判官が同調）があり、契約の時から二〇年となると解すべきであるとしている。

まず、多数意見の方をみれば、次のようにいう。

「思うに、その「借地法二条の」趣旨は、借地権者を保護するため、法は、借地権の存続期間を堅固の建物については六〇年、その他の建物については三〇年と法定するとともに、当事者が、前者について三〇年以上、後者について二〇年以上の存続期間を定めた場合に限り、前記法定の期間にかかわらず、右約定の期間をもつて有効なものと認めたものと解するのが、借地権者を保護することを建前とした前記法条「二条」の趣旨に照らし、相当である。したがって、当事者が、右二項所定の期間より短い存続期間を定めたときは、その存続期間の約定は、同法二条の規定に反する契約条件にして借地権者に不利なものに該当し、同法一条により、これを定めなかったものとみなされ、当該借地権の存続期間は、右二条一項本文所定の法定期間によって律せられることになるといわなければならない。」

これにたいして**反対意見**は、次のようにいっている。

「おもうに、借地法二条一項の規定だけからみれば、同法は、借地権者を保護するために、建物の構造という客観的事実のみに基づいて借地権の存続期間を定めているかのようなのであるが、その根本の趣旨においては、当事者の意見の尊重をたてまえとしているものといわなければならない。すなわち、同法二条一項が、当事者が借地権の存続期間を定めない場合に、これを堅固な建物の所有を目的するものについて六〇年、その他の建物の所有を目的とするものについて三〇年と定めているのは、一般的にみてその程度の期間（それが必ずしも合理的な根拠に基づくものではなく、いわば目分量によるものであるにしても）が契約当事者の通常的意思に合致するものと認めたからにはかならない。さればこそ、右の期間に満たない期間の定めであっても、それが相当長期の定めであつて借地権者にとって酷といえないものであれば、当事者の意思を尊重し

て、二条二項でその効力を認め、さらに、はじめから当事者の意思が一時使用のために借地権を設定することがあることが明らかなる場合には、九条でその特例を認めているのである。

してみれば、借地法のたてまえからみても、建物所有を目的とする土地の賃貸借契約であるからといって、他の一般の法律行為とくに異なる解釈をなすべき理由はなく、むしろ、当事者の企図する趣旨にかんがみて契約の内容を定めるのが正当であるといわなければならない。そして、当事者が借地権の存続期間につき借地法二条二項所定の期間よりも短い期間を定めている場合には、当事者は短期の約束をする趣旨であることが明らかであつて、もし借地法の規定を意識していたならば、同法二条二項によつて許される最短期間の約定をしたものと解するのが、契約の趣旨からみて、通常、当事者の意思にそうゆえんであると認められる。したがつて、右のような定めは、期間の点においては同法一条により無効であるにしても、その全体が無効となるわけではなく、特段の事情がないかぎり、約定の期間が同法二条二項の定める最短期間まで延長されて、その範囲で効力を有するものと解するのが相当である。多数意見によれば、このような解釈は借地権者の保護を目的とする借地法のたてまえに反するというのであるが、借地権者は、同法二条二項所定の期間よりも短い期間についてでも賃借する利益を有すればこそ、当該契約を締結したものと認められるのであるから、それが同条項の許容する最短期間まで延長されるならば、格別借地権者の保護に欠けるとか、借地法の趣旨に反するというには当たらないであらう。かえつて、多数意見によれば、たとえば、非堅固な建物の所有を目的とする賃貸借において、当事者が借地権の存続期間を一五年、一八年等と定めた場合においても、その期間が、二〇年に満たないという理由で、常に三〇年に延長されるという不合理な結果となるのを免れないのである。それゆえ、上述の卑見のように解するのが、借地権者の保護をたてまえとする借地法の趣旨にそいながら、当事者の利益の適正な調和をはかることを得て、實際上妥当な結果をもたらすものといわざるをえない。」

二 両見解の対立は、形式的には、二条一項が存続期間についての原則、二項は例外であつて、契約で二〇年<sup>(または三</sup>  
<sup>年)</sup>以上の定めをした場合にのみ二項により、他はすべて一項によると解するか、一項・二項は並立した規定であつて、一項が契約で存続期間を定めなかった場合の法定存続期間、二項が契約で存続期間を定めた場合の最短期間の規定で

あると解するか、の問題であるが<sup>(星野・前掲書、四二頁参照)</sup>、その基礎には、二条の趣旨をどのように理解するかにかかっている。多数意見は、その趣旨を借地権者を保護するたてまえにあるものとして、借地権者にできるだけ長い存続期間の保護を与えようとする<sup>(その背景には当事者の契約にあまり重きをおかない考え方があるといえる。星野・前掲書四一頁参照)</sup>のにたいし、反対意見は、借地権者の保護を考慮しつつも、「その根本の趣旨においては、当事者の意思の尊重をたてまえとしているもの」として、「当事者の利益の適正な調和」をはかり、「實際上妥当な結果をもたらすもの」としている。

三 もともと本件のような短期の借地契約は、当事者の本当の意思にもとづくものでない場合が多く<sup>(それ、あたかもいう道具を使って地主の封建的恣意を暴露してきた)</sup>、そのため借地関係が不安定なものとなり、紛争が続発する原因となっていた<sup>(それゆえ、借地法施行前において、すでに、地代据置)</sup>。借地法は、このような短期借地契約の弊害を除去し、借地関係の安定をはかるために制定されたものである。ただその方法として、当事者の意思の否定という形をとらず、むしろ逆に、当事者の意思の確認・尊重という形をとってあらわれてきたのである。すなわち、ここでの意思とは具体的には建物の存続を容認する地主の意思<sup>(客観的には、建物資本の回収をはかるブルジョア的意思)</sup>を意味しており、かかる地主の真正な意思でもって真正ならざる意思<sup>(地主の封建的恣意)</sup>を制するという考え方に立っている<sup>(詳しくは、渡辺・土地・建物の法律制度上二二)</sup>。したがって、二条一項における期間の法定は、いわば個々の当事者の真正な意思<sup>(建物存在を容認する意思)</sup>の客観的社会的<sup>(建物資本の価値を維持するブルジョア的意思の)</sup>表現としての意味をもつとともに、個々の場合にその真正な意思を確定するわずらしさを避けるための技術的措置でもあったのである。それゆえ、これと別に、契約内容からみて当事者の真正な意思であることが客観的に明らかであるものは、期間の法定に拘束されないものとして、二条二項および一時使用の特例<sup>(条九)</sup>の場合が生ずるのである<sup>(渡辺・前掲書、二四一頁参照)</sup>。

四 右のように、たしかに借地法の根本的前提は当事者の意思を尊重するという点におかれているのであるが、それは、借地制度を半封建的地主の恣意（短期借地契約）から解放し、借地人の資本利益を保障するために、権利関係を客観的に安定させるということを主要な狙いとした市民法化立法であったのである。それが、地主階級において、現実の世界における借地制度の近代市民法化傾向（すでにいちはやく、裁判所は、明治末期以来、さまざまなテクニクをつかって、借地関係におけるブルジョア的意図を尊重する方向において判例を積み重ねてきた）に妥協して、借地法の制定をみたのである。したがって、借地法は、結局、日本型市民法を近代市民法に不十分ながら転化させることによって、借地人の市民的財産権たる借地権を保障し安定させるための「市民法化」立法としての意味をもつものであった。もちろん中小借地人の場合、資本利益と生活利益とが不可分一体となっているから、借地人の財産の保護が同時に生活利益の保護を意味し、そのかぎりにおいて借地法は借地人大衆の生活・生存の保護立法としての意味をもっているが、しかし、それは、たまたま資本的利益と生活利益とが一致していることの結果なのであって、資本的利益から独立して固有の生活利益が問題となったわけではなかったのである（渡辺・前掲書二八）。

五 借地関係の近代化・市民法化の徹底は、その後の借地法の改正や部分的には判例の変化という形でおしすすめられてきているが、もともと、借地関係においては、建物への投下資本の有効な活用（星野・前掲書三）の保護のみでなく、建物の目的である居住・営業の安全のためにも、相当期間の存続が要請される（二一三三頁参照）。他面、地主側の土地所有権は地代徴収権に転化している点から考えた場合、一方で借地人にできるだけ長い存続期間の保護を与え、他方で建物の朽廃によりこれを満了させようとする実質的根拠からして、多数意見の见解をとるべきであろう。解釈論としてもこのように解する方が法文上もすなおであろう（星野・前掲書四）。  
（一四二頁参照）

ちなみに、借地借家法改正準備会における「改正要綱案」(第一章第五<sup>1</sup>)は、借地権の存続期間を法定するについて、期間の約定の有無にかかわらず、一律に三〇年としている。

(本学助教授 三和一博)